Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Oppelsbohm

1 III

Bebauungsplan „Forstäcker - Änderung"

Vorgang: Beb. Plan „Forstäcker" gen. v. 27. 2. 1968

Lageplan M = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag v. 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz v. 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

— Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom ~~30.7.1981 (BGBl. I S. 833)~~ 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

— Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), berichtigt 1984 S. 519), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51), ~~und~~ am 22.2.1988 (GBl. S. 55) u. am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

— Garagenverordnung (GaVO) vom 13.9.1989 (GBl. S. 458).

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1)+(2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
   WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
   Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
   Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
   Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
   Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
   Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirst- bzw. Gebäuderichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)
   Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

6. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
   Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Pflanzgebot: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
   Bäume: z.B. Ahorn, Linde, Akazie, Walnuß, Apfel, Birne, Kirsche.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
   lr: Leitungsrecht zugunsten der KAWAG.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§9(2)BauGB, §16(2)Nr.4 BauNVO + §18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
— Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.
EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
II Ⓐ	s. Planeinschrieb	3.50 m	7.00 m
II Ⓑ	"	3.50 m	7.50 m
II Ⓒ	"	3.50 m	9.00 m
II Ⓓ	"	6.00 m	10.00 m
III	"	3.50 m	10.00 m

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4) BauGB + §73 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A 9 Höhenlage.

2. Dachform und Dachneigung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldächer
Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan

3. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

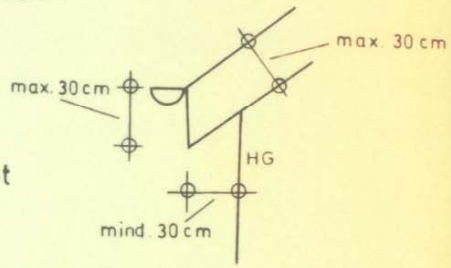
Die Satteldächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

3.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:
Traufseitig mind. 30 cm
Giebelseitig mind. 20 cm



3.4 Die Trauf-und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.5 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich
— Dachrandausbildung
— Dachform und Dachneigung
— Art und Farbe der Dacheindeckung
zwingend anzugleichen.

3.6 Nebenanlagen:
Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:
— Dachform als Sattel - oder Pultdach
— Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe, oder Verbretterung mit Holz)
— Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
— Wand – oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
Hinweis: Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.
Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

5. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.
Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.
Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen:
z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

B 7. Solaranlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.
Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 3.1 sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

C. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG)
   Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand - und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.

3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Besigheim, Außenstelle Schorndorf als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.

4. Stellplatznachweis: (Erlaß LRA v. 20.10.1989)
   a) Wohngebäude mit einer Wohnung — 2,0 Stellplätze
      (Einzelgebäude, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)
   b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung
      (Mehrfamiliengebäude, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
      — je Wohnung mit weniger als 50 qm Wohnfläche — 1,0 Stellplätze
      — je Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche — 1,5 Stellplätze
      Bei großen Wohnungen (ab 110 qm Wohnfläche) ist die Anzahl zu erhöhen.
      Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden.
      Grundlage für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283.
      Stauräume vor Garagen können nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden.
   c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift vom 8.12.1986.
   d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde getroffen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom	23.03.1988
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	31.03.1988
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	20.11.1989
4.	Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	12.06.1990
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	28.06.1990
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom bis	09.07.-09.08.1990
7.	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom	11.09.1990
8.	Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	16.09.1991
9.	Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am	22.11.1991
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	22.11.1991
11.	Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am	31.12.1994

Berglen, den 16. SEP. 1991

Unterschrift
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Berglen, den 18.11.1991

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Unterschrift
Bürgermeister

Gefertigt Urbach, den 20.3.1989 / 12.6.1990

Unterschrift

Ingenieur- u Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHULE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplanen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben